T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

ORTA ÖĞRETİM PROJESİ

HARİTA-TAPU-KADASTRO

KANUNLA KURULMUŞ TÜZEL KİŞİLER
581MSP118

Ankara, 2011

- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.
- Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.
- PARA İLE SATILMAZ.

İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR iii
GİRİŞ 1
ÖĞRENME FAALİYETİ–1 3
1. DOĞRUDAN KANUNLA KURULMUŞ TÜZEL KİŞİLERİN TAPU İŞLEMLERİ 3
1.1. Tüzel Kişilerden İstenen Yetki Belgesi 3
1.2. Yetki Belgelerinde Aranacak Hususlar 4
1.3. Devlet (Hazine) 4
1.3.1. Devlete Ait Taşınmazların Satış, Trampa, Kiraya Verme ve Mülkiyetten Başka Ayni Hak Tesisi İşlemleri 5
1.3.2. Hazine Arazilerinin İfraz-Tevhit-Cins Değişikliği İşlemleri 5
1.4. Belediyeler 6
1.4.1. Belediyelerin Yapısı 6
1.4.2. Belediye Kanunu'na Göre Yapılan İşlemler 6
1.5. Büyükşehir Belediyeleri 9
1.5.1. Yapısı ve Organları 9
1.5.2. İmar Denetim Yetkisi 10
1.6. İl Özel İdareleri 10
1.6.1. Yapısı 10
1.6.2. İl Özel İdarelerine Tanınan Muafiyetler 11
1.6.3.Taşınmaz Mallarla İlgili Yetki ve Sorumlulukları 11
1.7. Köyler 12
1.7.1. Köy Tüzel Kişilerine Ait Taşınmaz Mal Satışı 12
1.7.2. Gayrimenkul Tasarrufları 13
1.8. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu (EPDK) 13
1.8.1. Özel Şirketler Lehine Kamulaştırma Yapılması 13
1.8.2. Harç ve Vergilerden Muafiyet 13
1.8.3. Bilgi ve Belge Verilmesi Zorunluluğu 14
1.8.4. Mülkiyetin Gayri Ayni Haklar ve Kiralama 14
1.9. GAP İdaresi Başkanlığı 14
1.10. Organize Sanayi Bölgeleri 15
1.11. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı (ÖİB) 16
1.11.1. Özelleştirme Kapsamında Kat Mülkiyeti Kurulması 17
1.11.2. Özelleştirme Kapsamındaki Yerlerin İmar Planları 17
1.11.3. Vergi ve Harç Muafiyeti 17
1.12. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (TMSF) 17
1.13. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) 18
1.13.1. TOKİ' ye Devredilecek Hazine Arazi ve Arsaları 18
1.13.2. Harç ve Vergi Muafiyeti 18
1.13.3. Hazineye İade Edilecek Arazi ve Arsalar 18
UYGULAMA FAALİYETİ 19
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 20
ÖĞRENME FAALİYETİ–2 22
2. KANUNLA KURULMUŞ MESLEK ODALARININ TAPU İŞLEMLERİ 22
2.1. Esnaf ve Sanatkâr Odaları 22

2.1.1. Esnaf ve Sanatkâr Odaları Birliği 23
2.1.2. Esnaf ve Sanatkâr Odaları Federasyonu 23
2.1.3.Türkiye Esnaf ve Sanatkârlar Konfederasyonu (TESK) 24
2.1.4. Harç ve Vergilerden Muafiyet 24
2.2. Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) 24
2.3. Türk Eczacılar Birliği 25
2.3.1. Eczacı Odaları 25
2.4. Türk Veteriner Hekimleri Birliği 25
2.4.1. Veteriner Hekim Odaları 25
2.5. Türk Tabipleri Birliği 25
2.5.1. Tabip Odaları 25
2.6. Türk Diş Hekimleri Birliği 26
2.6.1. Diş Hekimleri Odaları 26
2.7. Türkiye Ziraat Odaları Birliği 26
2.7.1. Ziraat Odaları 26
2.8. Türkiye Noterler Birliği 26
2.9. Türkiye Barolar Birliği 27
2.9.1. Barolar 27
2.9.2. Avukatlık Ortaklığı 27
2.10. Türkiye Serbest Muhasebeci, Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği 28
2.10.1. Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları 28
2.11. Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) 28
2.11.1. TOBB'a Bağlı Odalar 28
2.11.2. Ticaret Borsaları 29
2.11.3. Birlikte Ehliyet, Temsil ve İmza Yetkisi 29
2.11.4. Tahsilât 29
2.11.5. Kamulaştırma Yetkisi, Şirket ve Vakıf Kurma 29
UYGULAMA FAALİYETİ 30
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 31
MODÜL DEĞERLENDİRME 33
CEVAP ANAHTARLARI 36
KAYNAKÇA 38

AÇIKLAMALAR

KOD	**581MSP118**
ALAN	**Harita- Tapu- Kadastro**
DAL/MESLEK	**Tapuculuk**
MODÜLÜN ADI	**Kanunla Kurulmuş Tüzel Kişiler**
MODÜLÜN TANIMI	Kanunla kurulmuş tüzel kişilerin tapu işlemlerini mevzuata uygun olarak yapabilme yeterliğinin kazandırıldığı öğrenme materyalidir.
SÜRE	40/32
ÖN KOŞUL	Bu modülde ön koşul yoktur.
YETERLİK	Kanunla kurulmuş tüzel kişilerin tapu işlemlerini yapmak
MODÜLÜN AMACI	**Genel Amaç** Sınıf ortamında teorik olarak Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak doğrudan kanunla kurulmuş tüzel kişilerin ve meslek odalarının tapu ile ilgili işlemlerini yapabileceksiniz. **Amaçlar** **1.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak doğrudan kanunla kurulmuş tüzel kişilerin tapu işlemlerini yapabileceksiniz. **2.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak kanunla kurulmuş meslek odalarının tapu işlemlerini yapabileceksiniz.
EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI	**Ortam:** Sınıf (Büro) **Donanım:** Tapu kütüğü, yevmiye defteri, tescil istem belgesi, bilgisayar, yazıcı, A4 kâğıdı, mesleki paket programı (TAKBİS), işleme esas olan evraklar, kalem, silgi, dosya, toplu iğne
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	Modül içinde her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.

GİRİŞ

Sevgili Öğrenci,

Tapu sicil müdürlüğüne başvuran her tüzel kişi temsilcisi tüzel kişiliğe haiz olduklarını, bu tüzel kişinin gayrimenkul tasarrufuna izinli ve kendisinin temsilci olduğunu belge ile kanıtlamak zorundadır.

Esas itibariyle tüzel kişi olan tüm kuruluşlar doğal olarak medeni haklardan yararlanabilir, hak edinebilir, borç altına girebilirler. Medeni Kanunda "Tüzel kişiler, cins, yaş, hısımlık gibi yaradılış gereği insana özgü niteliklere bağlı olanlar dışındaki bütün haklara ve borçlara ehildirler." Hükmü kabul edilmiştir. Ancak bazı özel kanunlarla bu geniş yetkinin kısıtlandığı görülmektedir.

Kanunla Kurulmuş Tüzel Kişiler modülünde doğrudan kanunla kurulmuş tüzel kişilerin ve kanunla kurulmuş meslek odalarını öğrenecek ve Kanunla Kurulmuş Tüzel Kişilerin tapu işlemlerini uygulayabileceksiniz..

ÖĞRENME FAALİYETİ–1

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak doğrudan kanunla kurulmuş tüzel kişilerin tapu işlemlerini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Doğrudan kanunla kurulmuş tüzel kişilerin tapu ile ilgili işlemleri ve işlem sıralarını araştırıp edindiğiniz bilgileri sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

1. DOĞRUDAN KANUNLA KURULMUŞ TÜZEL KİŞİLERİN TAPU İŞLEMLERİ

1.1. Tüzel Kişilerden İstenen Yetki Belgesi

Tapu sicil müdürlüğüne başvuran her tüzel kişi temsilcisi tüzel kişiliğe haiz olduğunu, bu tüzel kişinin gayrimenkul tasarrufuna izinli ve kendisinin temsilci olduğunu belge ile kanıtlamak zorundadır. Esas itibariyle tüzel kişi olan tüm kuruluşlar doğal olarak medeni haklardan yararlanabilir, hak edinebilir, borç altına girebilir.

Medeni Kanun'un ilgili maddesinde "Tüzel kişiler, cins, yaş, hısımlık gibi yaradılış gereği insana özgü niteliklere bağlı olanlar dışındaki bütün haklara ve borçlara ehildir." hükmü kabul edilmiştir.

Ancak bazı özel kanunlarla bu geniş yetkinin kısıtlandığı görülmektedir. Dernekler Kanunu'na göre dernekler ancak ikametleri ile amaç ve faaliyetleri için lüzumlu taşınmaz malları edinebilir. Yine Bankalar Kanunu ile bankaların, Siyasi Partiler Kanunu ile siyasi partilerin Türk Ticaret Kanunu ile ticaret şirketlerinin gayrimenkul tasarrufları sınırlanmıştır. Kanunla kurulmuş kamu kuruluşlarından bazılarının kuruluş kanunlarında tüzel kişiliğin varlığından bahsedilmesine karşın gayrimenkul tasarruf edebileceğine değinilmediği göze çarpmaktadır. Kuruluş kanununda veya ana statüsünde açıklık olmayan bu gibi hâllerde genel hükümlere ve özellikle Medeni Kanun'un ilgili maddesinin hükmüne gidilerek tüzel kişinin amaçlarını gerçekleştirebilmesine olanak vererek gayrimenkul tasarruflarını yapabileceği kabul edilir. Elbette ki bu durumun takdiri tapu sicil müdürlüğüne ait değildir. Yetki belgesini verecek makamların değerlendirmesi gerekir. Yetki belgesinde "**Gayrimenkul Tasarrufuna Yetkilidir**" yazması yeterlidir. Tek tek tüm tapu işlemlerinin

sayılmış olması aranmaz. Zaten Tapu Kanunu'nun ilgili maddesinde sadece gayrimenkul tasarrufuna izinli olması şartı aranmıştır.

1.2. Yetki Belgelerinde Aranacak Hususlar

Tüzel kişi temsilcileri tarafından tapu sicil müdürlüğüne ibraz edilen yetki belgelerinde aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi gerekir;

- Tüzel kişinin türüne göre yetki belgesi doğru makamdan alınmış mı?
- Tüzel kişinin gayrimenkul tasarrufuna yetkisi var mı?
- Yetki belgesinin süresi geçmiş mi?
- Tüzel kişiyi temsile kimler yetkili kılınmış?
- Temsilciler birlikte mi, ayrı ayrı mı yetkili kılınmış?
- Temsilcilerde ve yetkilerinde bir tereddüt var mı?

1.3. Devlet (Hazine)

Türkiye Cumhuriyeti Devleti, Anayasa ile kurulmuş en büyük kamu tüzel kişisidir. Devletin tüzel kişiliği "Maliye Hazinesi" bünyesinde toplanmıştır. Hazine, gayrimenkul tasarruf yetkisini başta Anayasa'dan olmak üzere Medeni Kanun, Kamulaştırma Kanunu gibi pek çok kanundan almaktadır. Devletin (Hazinenin) gayrimenkul tasarrufu için yetki belgesi getirmesi gerekmez. Tapu işlemlerinde Hazineyi kimin temsil edeceği Tapu Kanunu'nun ilgili maddesinde gösterilmiştir. Buna göre, illerde defterdar, ilçelerde ise mal müdürü temsil eder. Temsil yetkisi açısından başkaca bir belge aranmaz.

Ancak bu kimselerin bir resmî yazı ile bu yetkilerini kendi kurumundaki bir başka memura devretmeleri mümkündür. Bu hâlde tapu sicil müdürlüğünce yetki devrini gösteren bu resmî yazı aranır. Maliye Bakanlığının Kuruluşu ve Teşkilatlanması Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin ilgili maddesine göre, devletin özel mülkiyetindeki taşınmaz malların satışı, kiraya verilmesi, trampası ve mülkiyetten gayri ayni hak tesisi konularında Milli Emlak Genel Müdürlüğü yetkilidir. Bu konuda bir yönetmelik de hazırlanarak yürürlüğe girmiştir. Genel bütçeye dâhil kamu kurum ve kuruluşlarının edindikleri taşınmaz mallar "Maliye Hazinesi" adına tescil edilmektedir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da henüz tapuya tescil edilmemiş yerlerin mahkeme kararına gerek olmaksızın idari yoldan Hazine adına tescili mümkündür. Devlet satın alma, miras, kamulaştırma, bağış, vasiyet yollarıyla taşınmaz edinebilir. Bunlar kadastro çalışmaları sonucunda yahut bir mahkeme kararıyla ya da idari yoldan Hazine adına tescil edilmektedir. Devlet sahibi bulunduğu taşınmaz malları tahsis, satış gibi yollarla elinden çıkarabilmektedir. Tahsis mutlaka bu konudaki özel bir kanuna göre yapılır. Satış ise özel bir kanuna dayanmıyorsa Devlet İhale Kanunu'na göre yapılır. İhale ile yapılan satışlarda mutlaka resmî senet düzenlenir.

1.3.1. Devlete Ait Taşınmazların Satış, Trampa, Kiraya Verme ve Mülkiyetten Başka Ayni Hak Tesisi İşlemleri

Bu konuyu düzenleyen Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil (bir malın kullanılmasından doğan yararların para cinsinden tayini) ve Tahliye Yönetmeliği'ne göre "Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallarının satışı, trampası, kiraya verilmesi, mülkiyetten başka ayni hak tesisi mümkündür. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerler ise kiraya verilebilir ve mülkiyetten gayri ayni haklara konu olabilir".

Kiraya verme durumunda ihale yapılır ve ihale sonrasında kira sözleşmesi düzenlenir. Sözleşmeyi Yönetmelik'in ilgili maddesine göre ita amiri sayılan defterdar veya kaymakam imzalayabilir. Satış, pazarlık veya ihale ile yapılabilir. Satılan taşınmazların tapuda ferağının verilmesine illerde defterdar veya görevlendireceği memur, ilçelerde ise mal müdürleri yetkilidir. Trampa, mülkiyetten başka ayni hak tesisi gibi durumlar pazarlık usulüyle yapılır.

Durumu aşağıdaki gibi olan taşınmaz malların belirtilen nitelikleri değişmedikçe satışları yasaktır.

- Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerler
- Hazinenin özel mülkiyetinde kabul edilmekle beraber henüz tapuya tescil edilmemiş yerler
- Tahsisli yerler
- Korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı ile bunların koruma alanı sınırı içindeki yerler
- Orman içinde kalan yerler

Hazinenin özel mülkiyetinde ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallar üzerinde sükna (oturma) hakkı hariç olmak üzere irtifak hakları ile kat irtifakı kurulabilir. Bu taşınmaz mallar üzerinde gayrimenkul mükellefiyeti ve gayrimenkul rehni tesis edilemez. Satış, trampa mülkiyetten başka ayni hak tesisinde mutlak surette tapu sicil müdürlüğünde Hazine temsilcisi ile müşteri arasında resmî senet düzenlenmesi gerekir. Satış, trampa, mülkiyetten gayri ayni hak tesis için Bakanlıktan izin alınmış olması gerekir. Yönetmelik'in ilgili maddesinde, Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesine benzer bir hüküm getirilerek "Birden fazla ilçe sınırları içinde bulunan taşınmaz mallarla ilgili olarak çoğunluğunun bulunduğu yer defterdarlık veya malmüdürlüğü yetkili kılınmış" böylece Tapu Kanunu ilgili maddesinde sözü geçen Hazineyi nerede, kimin temsil edeceği daha net bir anlatıma kavuşturulmuştur.

1.3.2. Hazine Arazilerinin İfraz-Tevhit-Cins Değişikliği İşlemleri

Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili işlemlerde Maliye Bakanlığının mahallî birimleri tarafından istenilen bilgi ve belgeler Kamu kurum ve kuruluşlarınca öncelikle gönderilir. Görüş yazıları en geç iki ay içinde cevaplandırılır. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde, olumlu görüş verilmiş sayılır.

İfraz, tevhit, tescil ve tespit işlemleri imar mevzuatındaki kısıtlamalara tabi olmaksızın ve herhangi bir ücret, bedel ve gider karşılığı talep edilmeksizin ilgili kuruluşlarca talebi izleyen iki ay içinde yerine getirilir. Bu taleplerin ve gerekse bilgi ve belge taleplerinin karşılanması işlemleri, tapu harcı, özel işlem vergisi, damga vergisi, eğitime katkı payı ve döner sermaye ücretinden muaftır. Talep; ifraz, tevhit, cins değişikliği gibi işlemlerle kamu kurum ve kuruluşlarınca tahsise yönelik sınırlandırma haritası (örneğin, karakol yeri, sağlık ocağı, okul, cami vb.) düzenlenmesini de içeriyorsa bu haritalarda kadastro müdürlüklerince döner sermaye ücreti alınmaksızın karşılanır.

İmar uygulaması (parselasyon haritası) gerektiren taleplerde, harita ve teknik belgeler Maliye Bakanlığının ilgili kuruluşunca yaptırılması gerekmektedir.

1.4. Belediyeler

Belediyeler, belde sakinlerinin mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idari ve mali özerkliğe sahip kamu tüzel kişisini ifade eder. Nüfusu 5000 ve üzerinde olan yerleşim birimlerinde belediye kurulabilir. İl ve ilçe merkezlerinde belediye kurulması zorunludur.

1.4.1. Belediyelerin Yapısı

Belediyelerin üç ayrı yasal organı vardır. Bunlar; belediye meclisi, belediye encümeni ve belediye başkanıdır.

1.4.2. Belediye Kanunu'na Göre Yapılan İşlemler

- Sınırların tespiti
- Sınırların kesinleşmesi
- Belediye tüzel kişiliğinin sona ermesi
- Belediyelere tanınan muafiyetler
- Arsa ve konut üretimi

1.4.2.1. Sınırların Tespiti

Yeni kurulan bir belediyenin sınırları, kuruluşu izleyen altı ay içinde aşağıdaki şekilde tespit edilir:

- Eskiden beri beldeye ait sayılan tarla, bağ, bahçe, çayır, mera, otlak, yaylak, zeytinlik, palamutluk, fundalık gibi yerler ile kumsal ve plajlar belediye sınırı içine alınır.
- Belediye sınırlarını dere, tepe, yol gibi belirli ve sabit noktalardan geçirmek esastır. Bunun mümkün olmaması durumunda, sınır düz olarak çizilir ve işaretlerle belirtilir.
- Belediyenin sınırları içinde kalan ve eskiden beri komşu belde veya köy halkı tarafından yararlanılan yayla, çayır, mera, koru, kaynak ve mesirelik gibi yerlerden geleneksel yararlanma hakları devam eder. Bu haklar için sınır kâğıdına şerh konulur.
- Çizilen sınırların geçtiği yerlerin bilinen adları sınır kâğıdına yazılır. Ayrıca yetkili fen elemanı tarafından düzenlenen kroki sınır tespit tutanağına eklenir.

1.4.2.2. Sınırların Kesinleşmesi

Belediye sınırları, belediye meclisinin kararı ve kaymakamın görüşü üzerine valinin onayı ile kesinleşir. Kesinleşen sınırlar, valilikçe yerinde uygulanmak suretiyle taraflara gösterilir ve durum bir tutanakla belirlenir. Kesinleşen sınır kararları ile dayanağı olan belgelerin birer örneği; belediyeye, mahallî tapu dairesine, il özel idaresine ve o yerin mülki idare amirine gönderilir. Kesinleşen sınırlar zorunlu nedenler olmadıkça beş yıl süre ile değiştirilemez.

Sınır uyuşmazlıklarının çözümü: Bir il dâhilindeki beldeler veya köyler arasında sınır uyuşmazlığı çıkması hâlinde ilgili belediye meclisi ve köy ihtiyar meclisi ile kaymakamın görüşleri otuz gün süre verilerek istenir. Vali bu görüşleri değerlendirerek sınır uyuşmazlığını karara bağlar. Büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin sınır değişikliklerinde büyükşehir belediye meclisinin de görüşü alınır.

İl ve ilçe sınırlarının değiştirilmesini gerektirecek sınır uyuşmazlıklarında İl İdaresi Kanunu hükümleri uygulanır.

Birleşme ve katılmalar: Belediye Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca gerçekleşen katılmalarda, iltihak olunan belde ile bazı kısımları veya tümü iltihak olan köy veya belde arasında; taşınır ve taşınmaz mal, hak, alacak ve borçların devri ve paylaşımı, aralarında düzenlenecek protokolle belirlenir.

1.4.2.3. Belediye Tüzel Kişiliğinin Sona Ermesi

Belediye sınırı veya meskûn sahası, bağlı olduğu il veya ilçe belediyesi ile nüfusu 50000 ve üzerinde olan bir belediyenin sınırına bazı durumlarda katılabilir. Bağlı olduğu il veya ilçeye 5000 metreden daha yakın duruma gelmiş ise genel imar düzeni veya temel alt yapı hizmetlerinin gerekli kılması durumunda, Danıştayın görüşü alınarak İçişleri Bakanlığının teklifi üzerine müşterek kararname ile kaldırılarak bu belediyeye katılır.

Tüzel kişiliği kaldırılan belediyenin mahalleleri, katıldıkları belediyenin mahalleleri hâline gelir. Tüzel kişiliği kaldırılan belediye ile köylerin taşınır ve taşınmaz mal, hak, alacak ve borçları katıldıkları belediyeye intikal eder.

Nüfusu 2000'in altına düşen belediyeler, Danıştayın görüşü alınarak İçişleri Bakanlığının önerisi üzerine müşterek kararname ile köye dönüştürülür.

Tüzel kişiliği kaldırılan belediyenin tasfiyesi il özel idaresi tarafından yapılır. Bu belediyenin taşınır ve taşınmaz malları ile hak, alacak ve borçları ilgili köy tüzel kişiliğine intikal eder. İntikal eden borçların karşılanamayan kısımları il özel idaresi tarafından üstlenilir ve vali tarafından İller Bankasına bildirilir. İller Bankası bu miktarı, takip eden ayın genel bütçe vergi gelirleri tahsilât toplamının belediyelere ayrılan kısmından keserek ilgili il özel idaresi hesabına aktarır.

1.4.2.4. Belediyelere Tanınan Muafiyetler

Belediyeler Kanunu'nun ilgili maddesine göre belediyeler taşınmaz tasarrufuna yetkilidir. Belediyeleri tapu işlerinde belediye başkanı temsil eder. Belediye başkanının bizzat tapu dairesine gelmesi hâlinde başkaca belge aranmaksızın talep edilen işlem gerçekleştirilir. Ancak Belediye başkanı, belediye meclisi veya encümen kararları doğrultusunda belediyeyi temsil edebildiğinden uygulamada talep edilen işin yapılacağı yönünde bir meclis veya encümen kararının varlığı da aranmaktadır. Belediye başkanının bizzat tapu dairesine gelemediği hâllerde resmî yazı ile bir belediye memurunu görevlendirmesi mümkündür. Görevlendirilecek kişi belediye memuru değil de normal bir vatandaş ise ancak noterden vekâletname ile vekil tayin edilebilir. Zira İdare Hukuku'nda yetki devri resmî yazı ile amirin ancak kendi astlarına yapılabilmektedir. Belediyenin kamu hizmetine ayrılan veya kamunun yararlanmasına açık, gelir getirmeyen taşınmazları ile bunların inşa ve kullanımları her türlü vergi, resim, harç, katılma ve katkı paylarından muaftır.

1.4.2.5. Arsa ve Konut Üretimi

Belediyeler, düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek, konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir. Belediyeler, bu amaçla bütçesinden gerekli parayı ayırmak suretiyle işletme tesis edebilir.

Arsalar hariç üretilen konutların satışı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi değildir. O belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisine, eşine veya onsekiz yaşından küçük çocuklarına ait konutu olmayan dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledileceklere ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere, bedeli Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulan takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan aşağı olmamak üzere arsa tahsisi yapılabilir.

Durumları Gecekondu Kanunu'nun ilgili maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir. Uygulama esasları, İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından müştereken hazırlanacak çerçeve yönetmeliğe uygun olarak belediye meclisleri tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir.

1.5. Büyükşehir Belediyeleri

Büyükşehir belediyeleri tüzel kişiliğe haiz kamu kuruluşlarıdır. Kanuna göre kurulmuşlardır. Gayrimenkul tasarrufuna yetkileri vardır.

Belediye sınırları içindeki ve bu sınırlara en fazla 25000 metre uzaklıktaki yerleşim birimlerinin son nüfus sayımına göre toplam nüfusu 750000'den fazla olan il belediyeleri, fiziki yerleşim durumları ve ekonomik gelişmişlik düzeyleri de dikkate alınarak kanunla büyükşehir belediyesine dönüştürülebilir.

Büyükşehir belediyelerinin sınırları, adını aldıkları büyükşehirlerin belediye sınırlarıdır. İlçe belediyelerinin sınırları, bu ilçelerin, büyükşehir belediyesi içinde kalan kısımlarının sınırlarıdır. İlk kademe belediyelerinin, büyükşehir belediye sınırları dışında belediye sınırı olamaz.

1.5.1. Yapısı ve Organları

Büyükşehir belediyesi teşkilâtı; norm kadro esaslarına uygun olarak genel sekreterlik, daire başkanlıkları ve müdürlüklerden oluşur. Birimlerin kurulması, kaldırılması veya birleştirilmesi büyükşehir belediyesi meclisinin kararı ile olur.

Büyükşehir belediyesinde başkan yardımcısı bulunmaz. Hizmetlerin etkili ve verimli bir şekilde yürütülebilmesi için genel sekretere yardımcı olmak üzere, nüfusu üç milyonun üzerindeki büyükşehir belediyelerinde en fazla beş, diğerlerinde en fazla üç genel sekreter yardımcısı atanabilir.

Büyükşehir belediyesinde hizmetlerin yürütülmesi, belediye başkanı adına onun emir ve sorumluluğu altındaki mevzuat hükümlerine, belediyenin amaç ve politikalarına, stratejik planına ve yıllık programlarına uygun olarak genel sekreter ve yardımcıları tarafından sağlanır.

Büyükşehir belediyelerinin yönetim organları;

- Büyükşehir belediye başkanı,
- Büyükşehir belediye encümeni,
- Büyükşehir belediye meclisidir.

1.5.2. İmar Denetim Yetkisi

Büyükşehir belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç on beş gün içinde verilir. İmar uygulamalarının denetiminde kamu kurum ve kuruluşlarından, üniversiteler ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından yararlanılabilir.

Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ayı geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir.

Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar, gerekli işlem yapılmak üzere ilgili belediyeye bildirilir. Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından üç ay içinde giderilmediği takdirde, Büyükşehir Belediyesi İmar Kanunu'nun ilgili maddelerinde belirtilen yetkilerini kullanma hakkını haizdir. Ancak İmar Kanunu'nun ilgili maddesi kapsamındaki konulardan dolayı iki kez ceza verilemez.

1.6. İl Özel İdareleri

İl özel idareleri tüzel kişiliğe haiz kamu kuruluşlarıdır. Gayrimenkul tasarrufuna yetkileri vardır.

1.6.1. Yapısı

İl özel idaresi teşkilatı; genel sekreterlik, mali işler, sağlık, tarım, imar, insan kaynakları, hukuk işleri birimlerinden oluşur. İlin nüfusu, fiziki ve coğrafi yapısı, ekonomik, sosyal, kültürel özellikleri ile gelişme potansiyeli dikkate alınarak norm kadro sistemine ve ihtiyaca göre oluşturulacak diğer birimlerin kurulması, kaldırılması veya birleştirilmesi il genel meclisinin kararıyla olur. Bu birimler Büyükşehir belediyesi olan illerde daire başkanlığı ve müdürlük, diğer illerde müdürlük şeklinde kurulur.

Genel sekreter, il özel idaresi hizmetlerini vali adına ve onun emirleri yönünde, mevzuat hükümlerine, il genel meclisi ve il encümeni kararlarına, il özel idaresinin amaç ve politikalarına, stratejik plan ve yıllık çalışma programına göre düzenler ve yürütür. Bu amaçla il özel idaresi kuruluşlarına gereken emirleri verir ve bunların uygulanmasını sağlar.

Genel sekreter yukarıda belirtilen hizmetlerin yürütülmesinden valiye karşı sorumludur. Toplam nüfusu 3000000'a kadar olan illerde, ihtiyaca göre en fazla iki, nüfusu bunun üzerinde olan illerde en fazla dört genel sekreter yardımcılığı kadrosu ihdas edilebilir.

İlçelerde, özel idare işlerini yürütmek amacıyla kaymakama bağlı ilçe özel idare teşkilatı oluşturulabilir.

1.6.2. İl Özel İdarelerine Tanınan Muafiyetler

İl özel idaresinin kamu hizmetine ayrılan veya kamunun yararlanmasına açık, gelir getirmeyen taşınmaz malları ile bunların inşa ve kullanımları her türlü vergi, resim, harç, katkı ve katılma paylarından muaftır.

1.6.3.Taşınmaz Mallarla İlgili Yetki ve Sorumlulukları

Tapu işlerinde il özel idaresini temsile o vilayetin valisi yetkilidir. Valiliğin vekâleten idare ediliyor olması hâlinde "vali vekili" vali ile aynı statüde sayıldığından başkaca belge aranmasına gerek yoktur.

Vali yardımcısı veya kaymakamlar ile özel idare müdürlerinin özel idareyi tapu işlerinde temsil yetkileri yoktur. Ancak valinin resmî bir yazı veya vekâletname ile yetkisini devretmesi mümkündür. Böyle bir yetki devri hâlinde bu resmî yazının tapu işlemi sırasında aranarak dosyaya eklenmesi ve resmî senette bu yazıdan söz edilmesi gerekir. Tapu kütüğüne tescil örneğin; "Samsun Valiliği" şeklinde değil "Samsun İl Özel İdaresi" şeklinde yapılır. Zira il özel idaresinin tüzel kişiliği olmasına karşın valilik, kaymakamlık veya ilçe özel idaresinin tüzel kişiliği yoktur.

1.7. Köyler

Köy Kanunu'nun ilgili maddesine göre köy, bir yerden bir yere götürebilen ve götürülemeyen (yani taşınır ve taşınmaz) mallara sahip olabilen tüzel kişidir. Harç ve vergi muafiyetleri vardır.

Kadastro Kanunu'nun ilgili maddesinde de, köylerin taşınmaz mal edinebilecekleri anlaşılmaktadır. Bu maddeye göre mera, yaylak, kışlak gibi köy orta malları sınırlandırılarak tapu sicili yerine özel siciline (Kamu Orta Malları Siciline) yazılır. Köyün bu mallar üzerindeki hak ve yetkisi intifa hakkından ibarettir. Çünkü köy orta mallarının tescilsiz mülkiyeti Medeni Kanun'un ilgili maddesine göre Hazineye aittir.

Köye ait taşınmazlar tapu siciline köy tüzel kişiliği adına tescil edilir. Köy tüzel kişiliğinin zaman aşımı sebebi ile taşınmaz edinip edinemeyeceği tartışmalı olmakla beraber Yargıtay köyün olağanüstü zamanaşımı ile taşınmaz edinebileceğini kabul etmiştir. Tapu Kanunu'nun ilgili maddesi ile de köy ve belediye sınırları içindeki kapanmış yollarla yol fazlalıklarının sınırları içinde kaldığı köy veya belediye adına tescil edileceği ve ilgili madde de belirtilen köylerde bulunan metruk (terkedilmiş) ve kimsesiz mezarlıklarla vakfa ait genel mezarlıkların köy tüzel kişiliği adına tapuya tescil edileceği kabul edilmiştir. Tapu Kanunu'na göre köye ait taşınmazların tapu işlemlerinde köy tüzel kişiliğini köy muhtarı temsil eder.

Köye ait işlerde muhtar mahkemede dava açma yetkisine sahip olduğu gibi köye karşı açılan davalarda da köyü temsile yetkilidir. Muhtar dilerse bir avukata vekâlet de verebilir. Köy muhtarının kararlarını kaymakam bozabilir. Fakat kaymakam onun yerine kendiliğinden karar veremez. Karar gene köylü tarafından verilir.

1.7.1. Köy Tüzel Kişilerine Ait Taşınmaz Mal Satışı

Kanun'un ilgili maddesi gereğince köy, taşınır ve taşınmaz mallara sahip olabilen bir tüzel kişilik olup Medeni Kanun'un ilgili maddelerinden yararlanmaktadır. Kanunun ilgili maddesinde de her köyde bir dernek, ihtiyar meclisi ve muhtarın bulunacağına değinilerek ilgili madde ile lüzumu hâlinde köy sınırı içindeki gayrimenkulleri değeri pahasıyla satın alma yetkisi ihtiyar meclisine verilmiş olup köy tüzel kişiliğine ait taşınmaz malların satışı konusunda kimin yetkili bulunduğu hususunda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

1.7.2. Gayrimenkul Tasarrufları

Köy ihtiyar heyeti gerek gördüğü takdirde köy sınırları içindeki gayrimenkulleri satın alabilir. İlçe veya il idare kurulu kararıyla kamulaştırma yapabilir. Diğer kurum ve kuruluşlara ait araziler varsa bunları satın alarak peşin veya taksitle arazisi olmayan köylüye satabilir. Köy tüzel kişiliğine olan borçlar ödenmezse köy ihtiyar heyetinin mazbatası ile borçluların gayrimenkullerinin haczi mümkündür.

İçişleri Bakanlığı Hukuk Müşavirliğince mülkiyeti köy tüzel kişiliğine ait taşınmaz malların sadece köy ihtiyar meclisi kararıyla Devlet İhale Kanunu hükümlerine bağlı kalmaksızın ve mülki amir tasdikine gerek bulunmadan satışında bir sakınca olmadığı ve bu doğrultudaki görüşlerinin yasaya uygun olduğu belirtilmektedir.

1.8. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu (EPDK)

Kanun ile Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumu kurulmuş, daha sonra Doğal Gaz Piyasası Kanunu ile de Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu adını almıştır. Kuruma, Petrol Piyasası Kanunu ile petrol piyasasını, sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ile de sıvılaştırılmış petrol gazları piyasasını düzenleme ve denetleme görevleri verilmiştir. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu 19.11.2001 tarihinde görevine başlamıştır.

Bu Kanunların amacı; elektriğin, doğal gazın, petrolün ve likit petrol gazının (LPG) yeterli, kaliteli, sürekli, düşük maliyetli ve çevreyle uyumlu bir şekilde tüketicilerin kullanımına sunulmasıdır. Rekabet ortamında özel hukuk hükümlerine göre faaliyet gösterebilecek, mali açıdan güçlü, istikrarlı ve şeffaf bir enerji piyasasının oluşturulması ve bu piyasada bağımsız bir düzenleme ve denetimin sağlanmasıdır.

1.8.1. Özel Şirketler Lehine Kamulaştırma Yapılması

Elektrik piyasasında üretim ve/veya dağıtım faaliyetlerinde bulunan lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerinin kamulaştırma talepleri kurum tarafından değerlendirilir ve uygun görülmesi hâlinde Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilen esaslar dâhilinde kurumca kamulaştırma yapılır. Bu konuda kurulca verilecek olan kamulaştırma kararları kamu yararı kararı yerine geçer. Bu durumda kamulaştırma bedelleri ile kamulaştırma işlemlerinin gerektirdiği diğer giderler kamulaştırma talebinde bulunan lisans sahibi tüzel kişi tarafından ödenir.

1.8.2. Harç ve Vergilerden Muafiyet

Kurula ait taşınmaz mallar, bunların alım ve satım işleri, kurumca yapılan bütün işlemler her türlü vergi ve harçlardan muaftır.

1.8.3. Bilgi ve Belge Verilmesi Zorunluluğu

Kurul veya üretim, dağıtım faaliyetinde bulunan lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmaz mallar ile bunların alım ve satım işlemlerinde, işlemi yapacak kanuni temsilcinin bu işlemleri yapabilmek için ilgili tapu sicil müdürlüğüne kurul kararı, sözleşme ve yetki belgesi gibi bilgi ve belgeleri ibraz etmek zorundadır.

1.8.4. Mülkiyetin Gayri Ayni Haklar ve Kiralama

Piyasada, üretim veya dağıtım faaliyetinde bulunan lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri, faaliyetleri ile ilgili olarak Hazinenin mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesisi, kullanma izni veya kiralama yapılabilmek için kurumdan talepte bulunur. Bu talebin kurulca uygun görülmesi hâlinde, ilgili mevzuat uyarınca Maliye Bakanlığı ile lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri arasında lisans süresi ile sınırlı olmak üzere irtifak hakkı tesisi, kullanma izni veya kiralama sözleşmesi düzenlenir. Bu sözleşmelerde, sözleşmenin geçerliliğinin lisansın geçerlilik süresi ile sınırlı olacağı hükmü yer alır. Bu şekilde tesis edilen irtifak hakkı, kullanma izni veya kiralama bedelini ödeme yükümlülüğü, lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisine aittir.

1.9. GAP İdaresi Başkanlığı

Güneydoğu Anadolu Projesi kapsamına giren yörelerin süratle kalkındırılması amacıyla yatırımların gerçekleştirilmesi için altyapı, konut, sanayi ve benzeri alanlarda hizmet vermek amacıyla Başbakanlığa bağlı tüzel kişiliği haiz Güneydoğu Anadolu Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. GAP İdaresi, nazım ve uygulama imar planları yapma ve yaptırmaya yetkilidir. GAP İdaresinin görev alanına giren yörelerde Belediyeler Kanunu ve İmar Kanunu ile diğer ilgili kanunların imar ve altyapıya dair bu idarelere verdiği yetkiler GAP İdaresine devredilmiştir.

GAP İdaresinin ihtiyaç duyacağı gayrimenkuller, Başbakanlığın uygun görüşü alınarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca ve ilgili diğer idarelerce sağlanmaktadır.

Resim 1.1: GAP Atatürk Barajı

1.10. Organize Sanayi Bölgeleri

Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, kentleşmeyi yönlendirmek, imalat sanayi türlerinin belirli bir plan dâhilinde yerleştirilmeleri ve geliştirilmeleri amacıyla sınırları tasdikli arazi parçalarının altyapı hizmetleri yapıldıktan sonra tahsisi amacıyla oluşturulan bölgelerdir.

Organize sanayi bölgesi (OSB) kamu yararı gerekçesiyle adına kamulaştırma yapabilen veya yaptırabilen bir özel hukuk tüzel kişisidir, kamu yararı kararı Sanayi Ticaret Bakanlığınca verilir. OSB, valinin olumlu görüşünü muhtevi kuruluş protokolünün Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca onaylanması ile tüzel kişilik kazanır. OSB'lere ait yer seçimi Bakanlığın koordinatörlüğünde ilgili kurum ve kuruluş temsilcilerinin katılımı ile yapılır.

Yer seçiminin kesinleşmesinden sonra bu sınırlar içinde kalan yerlerin mevzii imar ve parselasyon planları ve değişiklikleri OSB tarafından yönetmeliğe uygun olarak hazırlanır ve Bakanlığın onayına sunularak il idare kurulu kararı ile yürürlüğe girer. Bu planlar kadastro müdürlüklerinin kontrolünden sonra tapuya tescil edilir. Yürürlüğe giren mevzii imar planına göre arazi kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşası ve kullanımıyla ilgili ruhsat ve izinler OSB tarafından verilir ve denetlenir.

Resim 1.2: Organize sanayi bölgesi

Tapu işlemleri açısından bu bölgelerde yapılacak ifraz, tevhit, cins değişikliği, kat mülkiyeti gibi işlemler için aranan ruhsat ve izinlerin belediye veya il idare kurulunca değil, OSB tarafından verilmiş olması aranmalıdır.

Bu bölge içinde kalan Hazine veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait araziler pazarlıkla OSB'lere satılabilir. Bu satış için resmî senet düzenlenmesi gerekmektedir. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne ait arazilerde pazarlık suretiyle satılabilmekle beraber, satış işleminden sonra Arsa Ofisi Kanunu uyarınca tapu kütüğüne konması gereken şerh işlenmez. Seçilen bölgede özel mülkiyette bulunan araziler olması hâlinde ise bu yerler rızaen satın alınır veya kamulaştırılır.

OSB'ler; yönetim kurulu başkanı veya başkan vekili tarafından temsil edilir. OSB'yi borç ve yükümlülük altına sokan yazılar, yönetim kurulu başkanı veya vekili ile birlikte bir

diğer yönetim kurulu üyesi veya yetkilendirilmiş OSB bölge müdürü tarafından imzalanır ve böylece çift imzalı olarak tekemmül eder. Tapu işlemleri açısından Sanayi ve Ticaret Bakanlığından veya validen sadece temsilciyi gösterir yetki belgesi alınmış olması yeterlidir.

OSB bağış kabul edebilir. OSB iç ve dış kaynaklardan kredi kullanabilir, bunun karşılığında arsa ve arazilerini teminat gösterebilir, ipotek yapabilir.

OSB içinde kalan arsaların satışları müteşebbis heyetin belirleyeceği prensipler içinde yönetim kurulunca yapılır.

Katılımcılara yapılacak arsa tahsisi, bakanlık tarafından çıkarılan yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyet tarafından yapılır. Tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından, borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir.

OSB alanının katılımcılara devir ve temlik edilmemiş kısımları ile OSB imar planı hudutları içindeki yollar ve rekreasyon (yeşil alan, park, bahçe; dinlenme, yürüme, nefes alma)alanları, OSB tasarrufundadır. Bu husus şuyulandırma aşamasında tapuya işlenir. OSB'nin altyapı ya da genel hizmet tesislerinin geçtiği veya geçeceği sanayi parsellerinde ayrıca irtifak ve/veya intifa hakkı tesis edilemez.

OSB tüzel kişiliği organize sanayi bölgesiyle ilgili işlemlerde her türlü vergi resim ve harçtan muaftır.

Bölgede kurulacak tüm işletmelerin 2/3'ü üretime geçtiğini belgelediğinde müteşebbis heyet ve yönetim kurulunun görevleri sona erer. Özel organize sanayi bölgelerinin kurulması da mümkündür.

OSB Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten önce OSB kurmak amacıyla kurum ve kuruluşların iktisap ettiği tüm gayrimenkuller OSB tüzel kişiliği adına, talep üzerine tapuda tashihen tescil edilir. Bu yerlerde varsa Arsa Ofisi Kanunu'nun ilgili maddesine göre tapuya işlenmiş şerhler talep üzerine terkin edilir. Mera Kanunu'ndan önce meralar üzerine yapılmış OSB'lerin bulunduğu yerler mera vasfını kaybetmiş sayılır.

1.11. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı (ÖİB)

Başbakana bağlı, kamu tüzel kişiliğine sahip, özel bütçeli bir kuruluştur. Özelleştirme uygulamalarının gerektirdiği özelleştirme ile ilgili her türlü işlemi yürütmekle görevlidir.

Özelleştirme programındaki kuruluşların taşınmaz edinmelerine, kiralamalarına ve taşınmazlar üzerinde sair akitler yoluyla tasarruf etmelerine, yurtiçi ve yurtdışı borçlanmalarına karar vermeye yetkilidir.

Özelleştirme kapsamına alınan kuruluşlara, gerektiğinde borç verebilir. İdare hizmetin ifası için yarar gördüğü hâllerde özelleştirilecek kuruluşlara yetki devri yapabilir.

Özelleştirme suretiyle yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere gayrimenkul satışı ve devri mümkün olmakla beraber mütekabiliyet esasları göz önünde tutularak yürürlükteki mevzuat hükümlerine tabidir.

1.11.1. Özelleştirme Kapsamında Kat Mülkiyeti Kurulması

Özelleştirme programına alınan kuruluşların taşınmazları, kurum, anonim şirkete dönüştürülmüşse ayni sermaye olarak konulabilir. Hazinenin mülkiyetinde olanlar bu kuruluşlara devredilebilir. Mülkiyetten gayri ayni haklar tesis edilebilir.

Özelleştirme programına alınan kuruluşların taşınmazları, kurum, anonim şirkete dönüştürülmüşse ayni sermaye olarak konulabilir. Hazinenin mülkiyetinde olanlar bu kuruluşlara devredilebilir. Mülkiyetten gayri ayni haklar tesis edilebilir.

1.11.2. Özelleştirme Kapsamındaki Yerlerin İmar Planları

Gereken ifraz ve tevhit işlemleri bu idarece yapılır. İdare tarafından, ifraz ve tevhide ilişkin işlem sonuçlarının bildirimi üzerine başka bir işleme gerek olmaksızın tescil ve terkin işlemleri ilgili tapu dairelerince yerine getirilir.

Tescil işlemlerinin sonuçları tapu sicil müdürlüğünce ilgili belediye ve valiliğe bildirilir. İfraz ve tevhit için İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri uygulanmaz.

1.11.3. Vergi ve Harç Muafiyeti

Özelleştirme uygulamalarına ilişkin işlemler (sözleşmeler dâhil) her türlü vergi ve harçtan muaftır.

1.12. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (TMSF)

Bankalarda tasarruf mevduatını sigorta etmek amacıyla Bankalar Kanunu ile kurulmuş kamu tüzel kişiliğini haiz bir kamu kurumudur. Fon yönetim ve denetimi kendisine intikal eden bankaları üçüncü kişilere devir yetkisine sahiptir. Fon her türlü vergi resim ve harçtan muaftır. Fon alacaklarını Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanun'a göre takibe yetkilidir.

Fon her türlü hak ve alacakları devralabilir, gayrimenkul edinebilir. Fon Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi değildir. Fon, Fon Yönetmenliği dâhilinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından idare ve temsil olunur. Fonun karar organı fon yönetim kuruludur. Kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler fon tarafından istenecek her türlü bilgiyi vermeye, istenecek defter ve belgeleri ibraz etmeye mecburdur.

Bir bankanın bankacılık işlemleri yapma ve mevduat kabul etme izni BDDK tarafından kaldırılabilir. Kaldırılması hâlinde bankanın yönetim ve denetimi Fona intikal eder. İznin kaldırılmasına ilişkin karar Resmî Gazete'de yayınlanır. Fon, kendisine devredilen bankanın ilgililerinin mal, hak ve alacaklarına mahkeme kararı ile ihtiyati tedbir

ve ihtiyati haciz koydurabilir. Bankacılık izni kaldırıldığı tarihten itibaren bankanın alacaklıları, alacaklarını temlik edemez. Fon, kendisine devredilen bankanın iflasını isteyebilir. İflas idaresi görev ve yetkilerine sahip olarak bankayı tasfiye edebilir. Müflise ait menkul ve gayrimenkullerin satışında İcra ve İflas Kanunu ve Devlet İhale Kanunu hükümleri uygulanmaz.

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu bünyesindeki bankalarının taşınmaz malları ve haklarının gerek Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu adına tescili gerekse Fonun doğrudan doğruya bünyesindeki banka ve iştirakler aracılığı ile yapacağı satış ve devir işlemleri sırasında, işlem taraflarından harç ve döner sermaye ücretinin alınmaması gerekir.

1.13. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla kanunla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kurulmuştur.

1.13.1. TOKİ' ye Devredilecek Hazine Arazi ve Arsaları

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanının teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahiptir.

1.13.2. Harç ve Vergi Muafiyeti

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının, Damga Vergisi Kanunu ve Harçlar Kanunu gereğince yapacağı işlemler harç muafiyeti kapsamında değerlendirilir.

1.13.3. Hazineye İade Edilecek Arazi ve Arsalar

Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilen Hazine taşınmazlarından, kamu hizmetlerine ayrılan taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Eskişehir ili Sivrihisar ilçesi sınırları içinde Günyayla mevkiinde erozyonla mücadele için ağaçlandırma çalışması yapılacaktır.

Bir kısmı özel mülkiyette bulunan arazinin il özel idaresince satın alınması gerekmektedir.

Aşağıdaki işlem basamaklarını takip ederek araziyi satın alıp ağaçlandırmaya tahsis ediniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Gayrimenkul tasarruf yetki belgesini alınız.	➢ İlçe kaymakamlığının validen yetki belgesi almak için valiliğe başvuru işlemini yapınız.
➢ Tüzel kişiliği temsile yetkili kişinin yetki belgesini alınız.	➢ Tapu sicil müdürlüğüne başvuran her tüzel kişi temsilcisi tüzel kişiliğe haiz olduklarını, bu tüzel kişinin gayrimenkul tasarrufuna izinli ve kendisinin temsilci olduğunu belge ile kanıtlamak zorunda olduğunu dikkate alınız. Yetki belgelerinde aranacak hususları gözden geçiriniz.
➢ Tapu senedini hazırlayınız.	➢ İl özel idaresi adına tescil işlemini yaparak tapu senedini düzenleyiniz.
➢ İşlemi yevmiye defterine kaydediniz.	➢ Yevmiye numarası alarak kontrolünü yapınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet,** kazanamadıklarınız için **Hayır** kutucuklarına (X) işareti koyarak öğrendiklerinizi kontrol ediniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1.	Gayrimenkul tasarruf yetki belgesini aldınız mı?		
2.	Tüzel kişiliği temsile yetkili kişinin yetki belgesini aldınız mı?		
3.	Tapu senedini hazırladınız mı?		
4.	İşlemi yevmiye defterine kaydettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme" ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Tapu sicil müdürlüğüne başvuran her tüzel kişi temsilcisi tüzel kişiliğe haiz olduklarını, bu tüzel kişinin gayrimenkul tasarrufuna izinli ve kendisinin temsilci olduğunu hangi belge ile kanıtlamak zorundadır?

A) Kimliği **B)** Diploması
C) Yetki Belgesi **D)** Hepsi

2. Tüzel kişi temsilcileri tarafından tapu sicil müdürlüğüne ibraz edilen yetki belgelerinde aşağıdaki hususlardan hangisine dikkat edilmesi gerekir?

A) Doğru makamdan alındığına **B)** Süresine
C) Gayrimenkul tasarruf yetkisine **D)** Hepsine

3. Aşağıdaki taşınmaz mallardan belirtilen nitelikleri değişmedikçe hangilerinin satışları yasaktır?

A) Özel şirket alanları **B)** Orman içinde kalan yerler
C) Özel mülkiyetteki alanlar **D)** Konut yapılacak arsalar

4. Aşağıdakilerden hangisi belediye organı değildir?

A) Belediye Meclisi **B)** Tapu sicil müdürü
C) Belediye Encümeni **D)** Belediye Başkanı

5. Belediye sınırları, kimlerin kararı, görüşü ve onayı ile kesinleşir?

A) Valinin onayı **B)** Belediye Meclisi kararı
C) Kaymakamın görüşü **D)** Hepsi

6. Nüfusu 2.000'in altına düşen belediyeler, Danıştayın görüşü alınarak İçişleri Bakanlığının önerisi üzerine müşterek kararname ile neye dönüştürülür?

A)Köye **B)** İle
C) İlçeye **D)** Hiçbirine

7. Belediye düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde ne yapmaya yetkilidir?

A) Arsa üretmek **B)** Araç temin etmek
C) Fabrika kurmak **D)** Yolları asfaltlamak

8. Belediye sınırları içindeki ve bu sınırlara en fazla 25.000 metre uzaklıktaki yerleşim birimlerinin fiziki yerleşim durumları ve ekonomik gelişmişlik düzeyleri de dikkate alınarak kanunla büyükşehir belediyesine dönüştürülebilmesi için son nüfus sayımına göre toplam nüfusunun aşağıdakilerin hangisinden fazla olması gerekir?

A) 25 000 **B)** 50 000
C) 75 000 **D)** 100 000

9. İmar uygulamalarını denetlemeye aşağıdakilerden hangisi yetkilidir?
A)Büyükşehir Belediyesi **B)**İlçe Belediyesi
C)İlk kademe Belediyeleri **D)**Hepsi

10. İl özel idaresi teşkilatında genel sekreterlik, belirtilen hizmetlerin yürütülmesinden aşağıdakilerden hangisine karşı sorumludur?
A)Halka **B)** Valiye
C) Belediye Başkanına **D)** Hiç kimseye

11. GAP İdaresinin hangi ihtiyacı Başbakanlığın uygun görüşü alınarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca ve ilgili diğer idarelerce sağlanır?
A) Araç **B)** Para
C) Gayrimenkul **D)** Hepsi

12. Organize sanayi bölgelerinin tapu işlemleri, bu bölgelerde yapılacak ifraz, tevhit, cins değişikliği, kat mülkiyeti gibi işlemler için aranan ruhsat ve izinlerin aşağıdakilerden hangisi tarafından verilmiş olması aranmalıdır?
A) Belediyece **B)** OSB tarafından
C) İl idare kurulunca **D)** Valilikçe

13. Özelleştirme İdaresi aşağıdakilerden hangisine bağlıdır?
A) İçişleri Bakanlığına **B)** Başbakanlığa
C) Adalet Bakanlığına **D)** Toplu Konut İdaresi Başkanlığına

14. Bir bankanın bankacılık işlemleri yapma ve mevduat kabul etme izni Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından kaldırılabilir. Kaldırılması hâlinde bankanın yönetim ve denetimi aşağıdakilerden hangisine geçer?
A) Başbakanlığa **B)** GAP İdaresi Başkanlığına
C) İçişleri Bakanlığına **D)** Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna

15. Hazineye ait arazileri bağlı olduğu bakan ve Maliye Bakanının teklifi üzerine Başbakanın onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip tüzel kişilik hangisidir?
A) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı **B)** Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu
C) Belediye Meclisi **D)** Vali

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız ve doğru cevap sayınızı belirleyerek kendinizi değerlendiriniz. Yanlış cevapladığınız konularla ilgili öğrenme faaliyetlerini tekrarlayınız. Cevaplarınız doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–2

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak kanunla kurulmuş meslek odalarının tapu işlemleri ile ilgili çalışmaları yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Kanunla kurulmuş meslek odalarının tapu ile ilgili işlemleri ve işlem sıralarını araştırınız. Edindiğiniz bilgileri sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

2. KANUNLA KURULMUŞ MESLEK ODALARININ TAPU İŞLEMLERİ

2.1. Esnaf ve Sanatkâr Odaları

Esnaf ve küçük sanat sahipleriyle bunların yanında çalışanların müşterek ihtiyaçlarını karşılamak, mesleğin gelişimini sağlamak amacıyla kurulmuş kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarıdır. Ticaret siciline kaydı gerekmeyen kamyonculuk, otomobilcilik ve şoförlük gibi meslek gruplarının kurduğu odalardır. Oda, Sanayi ve Ticaret Bakanlığının hazırladığı örneğe uygun olarak hazırlanmış statünün mülki idare amirliğine verilerek Bakanlıktan izin alınması ile kurulur.

Odalar gayrimenkul tasarrufuna yetkilidir. Üyesi olduğu birliğin rızasını almak şartıyla taşınmaz mallar alım ve satımına, taşınmaz malların karşılığında veya sair surette ödünç para alınmasına karar vermek yetkisi oda genel kurulunun yetkileri arasında sayılmıştır. Genel kurul üç yılda bir yapılır. Odanın hukuki temsilcisi başkanıdır. Esnaf ve sanatkâr odalarının tapu işlemlerinde bağlı oldukları birliğin müsaadesini alarak bulundukları yerin sanayi ve ticaret il müdürlüğünden (Tapu Kanunu'nun ilgili maddesine göre mülki amirce imzalı) yetki yazısı getirmeleri gerekir.

Odaların tasfiyesi (dağıtılması) birlik tarafından tayin edilen tasfiye heyetince gerçekleştirilir. Tasfiye sonucu artan mallar oda üyelerinin kayıtla zorunlu kılındıkları diğer odalara devir ve taksim olunur.

Sefaköy Bakkallar ve Bayiler Odası, Sefaköy Kamyon-Kamyonet-Minibüsçüler ve Şoförler Odası, Ankara Umum Otomobilciler ve Şoförler Odası gibi yaklaşık 350 iş kolunda 3750 kadar oda kurulmuştur.

T.C.
ELAZIĞ
TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
Sayı: 577
YETKİ BELGESİ

Hükmi Şahsın.....: S.S. Elazığ Esnaf ve Sanatkarlar Kredi Kefalet Kooperatifi
Ticaret Ünvanı.....:
Sicil Numarası.....: 421
İştigal Konusu.....: Ana sözleşmedeki hususlar ve ayrıca kooperatif adına gayrimenkuller satın almaya, satmaya, kooperatif lehine ipotek yapmaya yetkilidirler.
Temsilcileri.....: Fikret ÇELİK, Fuat EROĞLU ve Nuran İNANLI olup bunlardan en az iki kişinin imzası ile müştereken yetkili kılınmışlardır.

İş bu gayrimenkule tasarruf vesikası Ticaret Kanunu'nun 137.Tapu Kanunu'nun 2644/2. maddesi hükümleri, Ticaret Sicili Nizamnamesi'nin 105. maddelerine istinaden ve tasdiken verilmiştir.20/05/1999

Ticaret Sicili Memuru

NOT: Esnaf Kefalet Kooperatifleri Kooperatifler Kanunu hükümlerine tabi olduğundan ticaret siciline kayıt olurlar ve yetki belgelerini ticaret sicilinden alırlar.

Belge 2.1: Esnaf ve sanatkârlar kredi kefalet kooperatifi yetki belgesi

2.1.1. Esnaf ve Sanatkâr Odaları Birliği

Esnaf ve Sanatkârlar Kanunu'na göre kurulan odaların bir araya gelerek aralarında birlik ve dayanışmayı kurma amacıyla kurdukları tüzel kişiliğe sahip bir üst birliktir. Her il merkezinde bir tek birlik kurulur. Birlik ana statünün o yer mülki amirine verilmesi ile kurulur.

Birlik gayrimenkul alım ve satımına yetkilidir, bağlı olduğu konfederasyonun iznini alarak istikrazda (borç) bulunulmasına karar verebilir. Bu konuda yetkili olan birlik genel kuruludur. Birliğin hukuki temsilcisi yönetim kurulu başkanıdır.

2.1.2. Esnaf ve Sanatkâr Odaları Federasyonu

Esnaf ve sanatkâr odalarının sadece mesleki yönden ihtiyaçlarını sağlamak amacıyla kurdukları tüzel kişiliğe sahip, mesleki bir kuruluştur. Aynı konuda birden çok federasyon kurulamaz. Merkezi Ankara'dadır.

Federasyon kuruluş statüsünün Sanayi ve Ticaret Bakanlığına verilerek bu bakanlıkça onanması ile tüzel kişilik kazanmış olur. Federasyon yönetim kurulunun görevlerinden biri resmî mercilerce istenecek temsilcileri atamak ve görevlendirmektir.

Türkiye Fırıncılar Federasyonu, Türkiye Şoförler ve Otomobilciler Federasyonu gibi 11 federasyon kurulmuştur.

2.1.3.Türkiye Esnaf ve Sanatkârlar Konfederasyonu (TESK)

Konfederasyona tabi Birlik ve Federasyonlar arasındaki iş birliğini temin, gelişme ve ilerlemeyi sağlamak ve memleket yararlarını gözetmek amacıyla kurulmuş, tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşudur. Statüsünün Bakanlıkça onanmasından sonra kurulmuş sayılır.

Konfederasyon yönetim kurulu üyeleri 4 yıl için seçilir. Konfederasyonun hukuki temsilcisi yönetim kurulu başkanıdır. Konfederasyon gayrimenkul tasarrufuna yetkili olup gayrimenkul alım ve satımına, istikraz (borçlanma) akdine karar vermek ve birliklerin, federasyonların istikraz isteklerini sonuçlandırmak yönetim kurulunun yetkileri arasında sayılmıştır.

2.1.4. Harç ve Vergilerden Muafiyet

Oda, birlik, federasyon ve konfederasyonun kuruluş amaçlarına uygun olarak kullanılmak üzere iktisap ettikleri ve edecekleri gayrimenkuller her türlü vergi ve harçtan muaftır.

2.2. Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB)

Kanunla kurulmuş tüzel kişiliğe haiz bir meslek üst kuruluşudur. Odanın merkezi Ankara'dadır. Bu üst birliğe bağlı, Harita Mühendisleri Odası, Makine Mühendisleri Odası, İnşaat Mühendisleri Odası gibi meslek odaları vardır.

TMMOB kendi genel kurul kararı ile odaların kurulum amacına uygun karar alarak taşınmaz tasarrufu yapabileceği gibi TMMOB'ye bağlı odalar da kendi genel kurullarının alacağı karar taşınmaz tasarrufu yapabilir.

Odaların genel kurur kararları bir tutanakla tespit edilir. Tutanak, Umumi Heyet Başkanlık Divanı tarafından imzalanır ve TMMOB'ye gönderilir.

TMMOB kanunla kurulmuş bir kamu meslek kuruluşu olduğundan tapu işlemleri, Birlik İdare Heyetinin noterden tasdikli kararı ile bu kararda tapu işlemlerini yaptırmaya bir yetkili tayin edilmişse o yetkilinin, ilgili kanun maddesi uyarınca Birlik İdare Heyetinin talepte bulunması ile yapılır. Birlik idare heyeti bir yazı veya vekâletname ile bir başkasını temsilci kılabilir.

Birliğe bağlı meslek odalarının gayrimenkul tasarruflarında ise bu odalar kanunla değil tüzükle kurulduğundan kanunun ilgili maddesi gereği önce gayrimenkul tasarrufu yapacakları yönünde karar alıp bu kararı birliğe gönderip, birliğe onaylattıktan sonra tapu sicil müdürlüğüne ibrazı gerekir.

2.3. Türk Eczacılar Birliği

Eczacıların mesleki ihtiyaçlarını karşılamak, eczacılığın gelişmesini sağlamak amacıyla kurulmuş, tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğinde bir kuruluştur. Birliğin merkezi Ankara'dadır.

Birlik adına taşınmaz mal almak, satmak, ipotek etmek ve bunlar üzerinde her türlü ayni hak tesis etmek, kaldırmak ve bu konularda yetki vermek Birlik Merkez Heyetinin görevleri arasındadır.

2.3.1. Eczacı Odaları

En az yüz elli eczacı bulunan her ilde bir eczacı odası kurulur. Odalar kuruluşlarını Türk Eczacılar Birliği Merkez Heyeti aracılığı ile Sağlık Bakanlığına bildirmekle tüzel kişilik kazanır. Temsilciyi atamak oda idare heyetinin görevleri arasındadır.

2.4. Türk Veteriner Hekimleri Birliği

Veteriner hekimleri arasında mesleki dayanışmayı sağlamak, meslek mensuplarının hak ve menfaatlerini korumak amacıyla kurulmuş, tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğinde mesleki bir kuruluştur. Birlik gayrimenkul tasarrufuna yetkilidir. Merkezi Ankara'dadır.

2.4.1. Veteriner Hekim Odaları

Türk Veteriner Hekimleri Birliğine bağlı olarak her vilayet merkezinde veteriner hekim odaları kurulabilir. Veteriner hekim odaları tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğindeki mesleki kuruluşlardır. Vilayetlerde kurulmuş veteriner hekim odalarının da gayrimenkul tasarrufuna yetkileri vardır.

2.5. Türk Tabipleri Birliği

Türk Tabipleri Birliği tabipler arasındaki mesleki dayanışmayı sağlamak, meslek mensuplarının hak ve menfaatlerini korumak amacıyla kurulmuş, tüzel kişiliğe sahip, kamu kurumu niteliğinde mesleki bir kuruluştur. Birlik amacına uygun işlerde kullanılmak üzere gayrimenkul edinmeye yetkilidir.

2.5.1. Tabip Odaları

Tabip Odaları Türk Tabipler Birliğine bağlı olarak il bazında kurulur ve kuruluşlarını Sağlık Bakanlığına bildirmekle tüzel kişilik kazanır.

Odaların da gayrimenkul tasarrufuna yetkileri vardır.

2.6. Türk Diş Hekimleri Birliği

Bütün diş hekimleri odalarının katılarak kurduğu merkezi Ankara'da bulunan üst birlik Türk Diş Hekimleri Birliğidir. Bu birlik tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşudur.

Birlik gayrimenkul tasarrufuna yetkili olup bu konuda karar verme yetkisi Birlik Genel Kuruluna aittir. Tapu işlerinde birliği, Birlik Merkez Yönetim Kurulu temsil eder. Yönetim Kurulu, birlik adına taşınmaz mal almak, satmak, ipotek etmek ve bunlar üzerinde her türlü ayni hak tesis etmek, kaldırmak konularında genel başkan veya bir merkez yönetim kurulu üyesine yetki verebilir.

2.6.1. Diş Hekimleri Odaları

İl merkezlerinde Birliğe bağlı olarak odalar kurulabilir. Odaların her birinin ayrı tüzel kişiliği vardır. Oda için gerekli taşınmazların satın alınması veya mevcut taşınmazların satılması konusunda yönetim kuruluna yetki vermek görevi oda genel kuruluna aittir. Odanın ipotek yapmak, taşınmazlar üzerinde her türlü ayni haklar kurmak ve kaldırmak konularında yönetim kurulu yetkili olup yönetim kurulu bu işleri oda başkanı veya bir yönetim kurulu üyesine yaptırabilir.

2.7. Türkiye Ziraat Odaları Birliği

Tüm ziraat odalarının katılımı ile kurulmuş tüzel kişiliğe sahip bir birliktir. Merkezi Ankara'dadır. Birliğin temsilcisi birlik başkanıdır.

2.7.1. Ziraat Odaları

Tarım sektörünün her alanda genel menfaatlere uygun olarak gelişmesine yardımcı olmak, çiftçilerin müşterek ihtiyaçlarını karşılamak, çiftçilerin birbirleriyle ilişkilerini düzenlemek amacıyla kurulmuş tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşlarıdır. Ziraat odalarını oda başkanı temsil eder.

2.8. Türkiye Noterler Birliği

Noterler arasında birlik ve dayanışmayı sağlamak ve mesleğin gelişimini temin için kurulmuş, kamu kurumu niteliğinde ve tüzel kişiliğe sahip bir kuruluştur. Birliğin merkezi Ankara'dır.

Birlik gayrimenkul tasarruflarına yetkilidir. Birlik adına iltizam (borçlanma) ve iktisap (kazanma) hususlarında başkana yetki verme görevi yönetim kuruluna aittir. Birliğin hukuki temsilcisi birlik başkanıdır. İl ve ilçelerde kurulmuş noter odalarının tüzel kişilikleri bulunmamaktadır.

2.9. Türkiye Barolar Birliği

Bütün baroların katıldığı tüzel kişiliğe sahip, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşudur. Birliğin merkezi Ankara'dadır.

Birliğin gayrimenkul tasarrufuna yetkisi vardır. Birlik adına gayrimenkul almak, satmak, ipotek etmek ve bu mallar üzerinde her türlü ayni haklar tesis eylemek ve kaldırmak, bu hususlarda ve diğer kazandırıcı ve borçlandırıcı işlemlerde birlik başkanına yetki vermek yönetim kurulunun yetkileri arasında sayılmıştır. Birliğin tapu işlemlerinde yönetim kurulunca verilmiş ve birliğin temsilcisini gösterir yetki belgesi aranır.

2.9.1. Barolar

Avukatlık mesleğine mensup olanların üyesi bulunduğu tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşlarıdır. Her il merkezinde bir baro kurulur. Türkiye Barolar Birliğince bir baronun kurulduğu Adalet Bakanlığına bildirilir ve barolar bu bildirimle tüzel kişilik kazanır.

Baro adına gayrimenkul almak, satmak, ipotek etmek ve bu mallar üzerinde her türlü ayni haklar tesis eylemek, kaldırmak, bu hususlarda baro başkanına özel yetki vermek baro yönetim kurulunun görevleri arasında sayılmıştır.

Baroların tapu işlemlerinde Tapu Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca yetki belgesinin ibrazına gerek bulunmayıp baro başkanına yetki veren yönetim kurulu kararının tasdikli bir örneğinin ibrazı yeterlidir.

2.9.2. Avukatlık Ortaklığı

Avukatlık ortaklığı, aynı baroya kayıtlı birden çok avukatın mesleklerini yürütmek üzere oluşturdukları tüzel kişiliktir. Yabancı avukatlık ortaklıkları da mütekabiliyet esasına uygun olarak Türkiye'de faaliyet gösterebilir. Avukatlık ortaklığı, ana sözleşmesinin Baro Avukatlık Ortaklığı Siciline yazılmasıyla tüzel kişilik kazanır. Vekâletnameler ortaklık adına düzenlenir. Ortaklık iş veya davayı takip edecek avukata yetki belgesi verir. Avukatlık ortaklığı amacına uygun olarak gayrimenkul ve haklar edinebilir. Malları haczedilebilir. Ortaklık payı avukat olmayanlara devredilemez, tüzel kişilerin payı satın alınamaz.

Avukatlık ortaklığının adına yapılacak tapu işlemlerinde Baro Avukatlık Ortaklığı Sicilinden ortaklığın yapacağı tapu işinin amacına uygun olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesini getirmesi gerekir. Tapu sicilinde tescil tüzel kişilik adına yapılır.

2.10. Türkiye Serbest Muhasebeci, Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği

Birlik bu konudaki bütün odaların katılımı ile oluşmuştur. Tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşudur. Merkezi Ankara'dadır.

Birlik gayrimenkul tasarrufuna yetkilidir. Birlik için gerekli taşınmaz malların satın alınması veya mevcut taşınmaz malların satılması konusunda yönetim kuruluna yetki vermeye Birlik Genel Kurulu yetkilidir. Birlik Yönetim Kurulu ipotek yapmaya, taşınmazlar üzerinde her türlü ayni haklar tesis etmeye ve kaldırmaya yetkilidir. Birliğin hukuki temsilcisi yönetim kurulu başkanıdır.

2.10.1. Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları

Bu odalar tüzel kişiliğe sahip, kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşlarıdır. Odalar ayrı ayrı kurulabilir.

Odalar, kuruluşlarını Birlik Yönetim Kurulu aracılığıyla Maliye Bakanlığına bildirmekle tüzel kişilik kazanır. Odaların gayrimenkul tasarrufuna yetkileri vardır. Bu konuda karar verme yetkisi genel kurula aittir. Oda yönetim kurulunun ise ipotek ve diğer ayni hakları tesis ve terkin yetkisi vardır.

2.11. Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB)

Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, kanunla kurulmuş merkezi Ankara' da bulunan tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğinde bir mesleki üst kuruluştur.

Birlik kanunla kurulmuş kamu kurumu sayıldığından tapu işleri için herhangi bir yetki belgesi aramaya gerek yoktur. Gayrimenkul tasarrufuna ilişkin kararın ibrazı ile beraber, birlik başkanı olduğunu kanıtlayan veya bu başkanın yazılı yetki verdiği kimseler birlik adına tapu işleri yaptırabilir.

2.11.1. TOBB'a Bağlı Odalar

TOBB'ye bağlı odalar şunlardır:

- Ticaret ve sanayi odaları
- Ticaret odaları
- Sanayi odaları
- Deniz ticaret odaları
- Ticaret borsaları

Ticaret ve sanayi odaları, ticaret odaları ve ticaret borsaları il veya ilçelerde kurulması mümkün, sanayi odaları ve deniz ticaret odaları ancak il merkezlerinde kurulabilir.

2.11.2. Ticaret Borsaları

Ticaret borsaları, borsaya dâhil malların alım ve satımı veya fiyatlarının tespit ve ilanı işleriyle meşgul olmak üzere kurulan tüzel kişiliğe sahip kamu kuruluşlarıdır. Ticaret borsaları, il veya ilçe düzeyinde kurulabilir. Borsalar, gayrimenkul mal almaya, satmaya ve rehin etmeye, ödünç para almaya, bağışta bulunmaya yetkilidir. Borsanın hukuki temsilcisi yönetim kurulu başkanıdır.

Borsa adına gayrimenkul tasarrufuna karar vermeye borsa meclisi yetkilidir. Borsa meclisi bu konuda yönetim kurulunu yetkilendirebilir. Borsaların tapu işlemlerinde Tapu Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca yetki belgesinin ibrazına gerek bulunmayıp gayrimenkul tasarruflarında oda başkanına yetki veren yönetim kurulu kararının tasdikli bir örneği ile yetinilmesi gerekmektedir.

2.11.3. Birlikte Ehliyet, Temsil ve İmza Yetkisi

İl veya ilçelerde kurulan TOBB' a bağlı bu odalardan her biri ayrı ayrı kamu kurumu niteliğinde, tüzel kişiliğe sahip meslek kuruluşlarıdır. Odaları tapu işlerinde ehliyet, temsil ve imza yetkisi oda başkanına aittir.

2.11.4. Tahsilât

Odalar gayrimenkul alımına veya satımına veya rehin yapmaya, ödünç para almaya karar vermeye yetkisi odanın genel kuruluna aittir. Odaların feshi hâlinde Ticaret Kanunu'nun anonim şirketlerin tasfiyesine ait hükümler tatbik olunarak gayrimenkul mallar tasfiye kurulunca paraya çevrilir.

2.11.5. Kamulaştırma Yetkisi, Şirket ve Vakıf Kurma

Birliğin hukuki temsilcisi yönetim kurulu başkanıdır. Birlik gayrimenkul mal almaya, satmaya ve rehin etmeye, ödünç para almaya, vakıf kurmaya ve kurulanlara iştirak etmeye yetkilidir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği Ankara'da genel merkez olarak kullanılmak üzere bir binayı satın almıştır. Görevlendirilen kişi tapu sicil müdürlüğüne başvurarak tescil işlemini yapmak istemektedir.

Aşağıdaki işlem basamaklarını takip ederek tescil işlemini yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Kanuni temsilciye ait yetki belgesini alınız.	➢ Görevlendirilen kişinin kanuni temsilcisinden aldığı yazılı yetki belgesini ve kimliğini kontrol ediniz.
➢ Tapu senedini hazırlayınız.	➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tapu senedinin yazımına dikkat ediniz.
➢ İşlemi yevmiye defterine kaydediniz.	➢ Yevmiye numarası alarak kontrolünü yapınız.
➢ Tapu kütüğüne taşınmazı kaydediniz.	➢ Tapu kütüğüne tescil işlemini yapınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadıklarınız için **Hayır** kutucuklarına (X) işareti koyarak öğrendiklerinizi kontrol ediniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1.	Gayrimenkul alımı için gerekli karar alınmış mı?		
2.	Kanuni temsilciye ait yetki belgesini alınmış mı?		
3.	Tapu senedini yazdınız mı?		
4.	İşlemi yevmiye defterine kaydettiniz mi?		
5.	Tapu kütüğüne taşınmazı tescil ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme" ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Esnaf ve sanatkâr odalarının tapu işlemlerinde bağlı oldukları birliğin müsaadesini alarak aşağıdakilerden hangisiden yetki yazısı getirmeleri gerekir?
A) Sanayi Ve Ticaret İl Müdürlüğünden
B) Oda Başkanından
C) Defterdardan
D) Yönetim Kurulu Başkanından

2. Türk Eczacılar Birliğinin merkezi aşağıdakilerden hangisidir?
A) En çok üyenin bulunduğu ilde
B) İstanbul
C) Bursa
D) Ankara

3. Tabip odaları aşağıdakilerden hangisine bağlı olarak il bazında kurulur?
A) Sağlık Bakanlığına
B) Odalar ve Borsalar Birliğine
C) Türk Tabipler Birliğine
D) Hiçbirine

4. Diş hekimleri odasında ipotek yapmak, taşınmazlar üzerinde her türlü ayni haklar kurmak ve kaldırmak konularında aşağıdakilerden hangisi yetkilidir?
A) Oda Başkanı
B) Yönetim Kurulu
C) Türk Diş Hekimleri Birliği
D) Sağlık Bakanlığı

5. Türkiye Noterler Birliği adına borçlanma ve kazanma hususlarında kime yetki verme görevi yönetim kuruluna aittir?
A) Başkana
B)Üyelerden birine
C)Adalet Bakanına
D) Tapu Müdürüne

6. Türkiye Barolar Birliğince bir baronun kurulduğu aşağıdakilerden hangisine bildirilir ve barolar bu bildirimle tüzel kişilik kazanır?
A) Hâkimler ve Savcılar Yüksek Kuruluna
B) Odalar ve Borsalar Birliğine
C)Bir üst baroya
D) Adalet Bakanlığına

7. Türkiye Serbest Muhasebeci, Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliğinde gerekli taşınmaz malların satın alınması veya mevcut taşınmaz malların satılması konusunda yönetim kuruluna yetki vermeye aşağıdakilerden hangisi yetkilidir?
A) Maliye Bakanlığı
B) Yönetim kurulu başkanı
C) Birlik Genel Kurulu
D) Birlik Genel Kurulu

8. Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğine bağlı odalardan hangisi yalnızca il merkezinde kurulabilir?
A) Ticaret ve Sanayi Odaları
B) Ticaret Odaları
C) Sanayi Odaları
D)Ticaret Borsaları

9. İl veya ilçelerde kurulan TOBB'a bağlı ticaret borsalarında ehliyet, temsil ve imza yetkisi aşağıdakilerden hangisine aittir?
A) Yönetim Kuruluna
B) Oda Başkanına
C) Genel Kurula
D) Hiçbirine

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise "Modül Değerlendirme"ye geçiniz.

MODÜL DEĞERLENDİRME

A ve B bölümlerindeki istenilenleri yaparak kendinizi değerlendiriniz.

A) Tüzel kişilerin tapu işlemleri belirlenecektir. Gerekli araştırmayı yaparak işlemleri sıralayınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Doğrudan kanunla kurulmuş tüzel kişilerin tapu işlemlerini belirleyiniz.	➢ Yönetici tüzel kişilikleri ve tapu işlemlerini araştırınız.
➢ Kanunla kurulmuş meslek odalarının tapu işlemlerini tespit ediniz.	➢ Kanunla kurulmuş meslek odalarının hangileri olduğunu ve tapu işlemlerini belirleyiniz.

B) Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Anayasa ile kurulmuş en büyük kamu tüzel kişiliği aşağıdakilerden hangisidir?
A) Devlet **B)** Üniversiteler
C) Belediyeler **D)** TRT

2. Tüzel kişi olan tüm kuruluşlar için hangisi yanlıştır?
A) Medeni haklardan yararlanabilir **B)** Hak edinebilir
C) Borç altına girebilirler **D)** Yaş haddinden emekli edilirler

3. Yeni kurulan bir belediyenin sınırları, kuruluşu izleyen kaç ay içinde tespit edilir?
A) 1 Ay **B)** 3 Ay
C) 4 Ay **D)** 6 Ay

4. Belediyelerin tapu işlerinde belediyeyi aşağıdakilerden hangisi temsil eder?
A) Vali **B)** Kaymakam
C) Belediye Başkanı **D)** Tapu Müdürü

5. Nüfusu üç milyonun üzerindeki büyükşehir belediyelerinde en fazla kaç genel sekreter yardımcısı atanabilir?
A) 2 **B)** 3
C) 4 **D)** 5

6. Köy tüzel kişiliğinde taşınmaz mal satın alma yetkisi aşağıdakilerden hangisine verilmiştir?
A) Muhtara **B)** İhtiyar Meclisine

C) Azalardan birisine **D)** Hiç kimseye

7. "Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, kentleşmeyi yönlendirmek, imalat sanayi türlerinin belirli bir plan dâhilinde yerleştirilmeleri ve geliştirilmeleri amacıyla sınırları tasdikli arazi parçalarının alt yapı hizmetleri yapıldıktan sonra tahsisi amacıyla oluşturulan bölgelerdir" tanımı aşağıdakilerden hangisine uyar?
A) İller Bankası **B)** Organize Sanayi Bölgeleri
C) İl Özel İdareleri **D)** DSİ

8. Aşağıdakilerden hangisi Özelleştirme İdaresi Başkanlığına uymaz?
A) Başbakana bağlı **B)** Özel kuruluş
C) Özel bütçeli **D)** Kamu tüzel kişiliğine sahip

9. Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin tapu işlemleri aşağıdakilerden hangisinin talepte bulunması ile yapılır?
A) Başkanın **B)** Odalardan birliğinin
C) Tapu müdürünün **D)** Birlik İdare Heyetinin

10. Bütün diş hekimleri odalarının katılarak kurduğu merkezi Ankara'da bulunan üst birlik hangisidir?
A) Odalar ve Borsalar Birliği **B)** Sağlık Bakanlığı
C) Türk Tabipler Birliği **D)** Türk Diş Hekimleri Birliği

11. Türkiye Ziraat Odaları Birliği kimlerin katılımı ile kurulur?
A) Tüm ziraat odalarının **B)** Çiftçilerin
C) Köylülerin **D)** Ziraatçıların

12. Türkiye Barolar Birliği, bütün baroların katıldığı tüzel kişiliğe sahip, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşudur. Bu kuruluş hangi meslek gurubunu temsil eder?
A) Hâkimleri **B)** Savcıları
C) Avukatları **D)** Adalet Bakanlığı mensuplarını

13. Avukatlık ortaklık payı aşağıdakilerden hangilerine devredilemez?
A) Savcılara **B)** Avukat olmayanlara
C) Hâkimlere **D)** Adalet Bakanına

14. Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, aşağıdakilerden hangisine göre kurulmuş merkezi Ankara' da bulunan tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğinde bir mesleki üst kuruluştur?
A) Kanunla **B)** Yönetmelikle
C) Tüzükle **D)** Anayasayla

15. Aşağıdakilerden hangisi TOBB'a bağlı değildir?
A) Ticaret ve sanayi odaları **B)** Denizcilik odaları
C) Mimarlar odası **D)** Sanayi odaları

16. TOBB'a bağlı odaların feshi hâlinde Ticaret Kanunu'nun anonim şirketlerin tasfiyesine ait hükümler tatbik olunarak gayrimenkul malları paraya çevire yetkisi hangi kurula aittir?

A) Yönetim Kurulu
B) Oda Başkanı
C) Genel Kurul
D) Tasfiye Kurulu

17. "Noterler arasında birlik ve dayanışmayı sağlamak ve mesleğin gelişimini temin için kurulmuş, kamu kurumu niteliğinde ve tüzel kişiliğe sahip bir kuruluştur" tanımı aşağıdakilerden hangisine uyar?

A) Türkiye Noterler Birliği
B) Türkiye Barolar Birliği
C) TOBB
D) TMMOB

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki modüle geçebilirsiniz.

CEVAP ANAHTARLARI

ÖĞRENME FAALİYETİ-1'İN CEVAP ANAHTARI

1	**C**
2	**D**
3	**B**
4	**B**
5	**D**
6	**A**
7	**A**
8	**C**
9	**D**
10	**B**
11	**C**
12	**B**
13	**B**
14	**D**
15	**A**

ÖĞRENME FAALİYETİ-2'NİN CEVAP ANAHTARI

1	**A**
2	**D**
3	**C**
4	**B**
5	**A**
6	**D**
7	**D**
8	**C**
9	**B**

MODÜL DEĞERLENDİRMENİN CEVAP ANAHTARI

1	**A**
2	**D**
3	**D**
4	**C**
5	**D**
6	**B**
7	**B**
8	**C**
9	**D**
10	**D**
11	**A**
12	**C**
13	**B**
14	**A**
15	**C**
16	**D**
17	**A**

KAYNAKÇA

- Tapu İşlemleri (TKGM Yayınları) ,(**www.tkgm.gov.tr**)
- 492 sayılı Harçlar Kanunu **(www.başbakanlık.gov.tr)**
- 488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu **(www.başbakanlık.gov.tr)**
- Toplu Konut Kanunu (**www.başbakanlık.gov.tr)**
- 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu **(www.başbakanlık.gov.tr)**
- 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname **(www.başbakanlık.gov.tr)**
- Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecri misil ve Tahliye Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik **(www.başbakanlık.gov.tr)**
- Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik **(www.mevzuat.gov.tr)**
- Devlete Ait Taşınmazların Satış, Trampa, Kiraya Verme ve Mülkiyetten Başka Ayni Hak Tesisi İşlemleri Yönetmeliği **(www.başbakanlık.gov.tr)**